

VENTES IMMOBILIÈRES
Reçu le

1 0 FEV. 2026

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE SAINT-ETIENNE

**VENTE
SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, a tranché en l'audience publique du

la sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Un bâtiment industriel situé à ANDREZIEUX-BOUTHEON (42160), lieu dit Le Terrier et à VEAUCHE (42340), lieu dit La Poche,

Composé d'un rez-de-chaussée d'une superficie hors œuvre nette de 5 375,25 m²,

Et 60 emplacements de stationnement,

Figurant au cadastre rénové desdites Communes sous les relations suivantes :

Sur la Commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON (42160) :

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
AH	256	Le Terrier	1 ha 94 a 13ca

Sur la Commune de VEAUCHE (42340) :

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
ZE	551	La Poche	1 ha 82 a 91ca

Soit un ensemble de 3 ha 77 a 04 ca

1

(Cf. annexes : acte de vente, matrice cadastrale, renseignements hypothécaires)

Tel que le bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve.

Vendus à l'encontre de :

AVOVENTES

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SELARL BERTHELOT & Associés, société d'exercice libérale à responsabilité limitée, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le numéro 830 000 451, dont le siège social est situé 15 Rue des Métiers, 42600 SAVIGNEUX, prise en la personne de **Maître Geoffroy BERTHELOT**, agissant en qualité de **Liquidateur Judiciaire** de AVOVENTES, nommé à cette fonction par Jugement du 9 octobre 2024 du Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE, ayant déclaré AVOVENTES en état de liquidation judiciaire,

Ayant pour avocat constitué **Maître Catherine BOUCHET**, avocat associé au sein de la **SELARL BASSET-BOUCHET-HANGEL**, exerçant près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE (Loire) et demeurant Immeuble Le Segment, 508 avenue Hélène Boucher, 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON (Loire), laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile,

Et pour Avocat plaident **Maître Brice LACOSTE**, avocat au Barreau de LYON (Rhône), 31 Rue Mazonod, 69 003 LYON,

Suivant Ordonnance sur requête rendue le 28 octobre 2025 par le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de AVOVENTES près le Tribunal de Commerce de SAINT-ETIENNE, publiée au Service de Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE, le 19 décembre 2025, sous les références Volume 2025 S n° 88.

(Cf. annexes : ordonnance du Juge Commissaire, DRSU sur formalités)

2

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans l'Ordonnance sus indiquée :

Un bâtiment industriel situé à ANDREZIEUX-BOUTHEON (42160), lieu dit Le Terrier et à VEAUCHE (42340), lieu dit La Poche,

Composé d'un rez-de-chaussée d'une superficie hors œuvre nette de 5 375,25 m²,

Et 60 emplacements de stationnement,

Figurant au cadastre rénové desdites Communes sous les relations suivantes :

Sur la Commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON (42160) :

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
AH	256	Le Terrier	1ha 94 a 13ca

Sur la Commune de VEAUCHE (42340) :

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
ZE	551	La Poche	1ha 82 a 91ca

Soit un ensemble de 3 ha 77 a 04 ca

(cf. acte de vente, matrice cadastrale)

Selon acte en date du 15 janvier 2026 dressé par la SARL AURALAW, Commissaires de Justice à SAINT-ETIENNE, il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexé.

(Cf. annexes : PVD)

Il est apporté les précisions et informations suivantes concernant l'état des risques et pollutions, ainsi que cela résulte de l'acte de vente par la Société dénommée NATIOCREDIUMRS – SOCIETE EN NOM COLLECTIF et la Société FINAMUR à

acte de Maître Sylvie BRET, Notaire à LYON 2^{ème}, du 27 décembre 2018 :

5°) ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le **VENDEUR** ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-4 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

... »

Il a été demandé :

- **Un Etat des Risques et Pollution pour la commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON,**
- **Et un Etat des Risques et Pollution pour la Commune de VEAUCHE.**

Concernant la Commune d'ANDREZIEUX-BOUTHEON :

Arrêté préfectoral

L'ACQUEREUR, en sa qualité de crédit preneur, déclare que le **BIEN** est sur le périmètre d'un arrêté préfectoral n° 152-DDPP-2011, du 2 mai 2011, mis à jour le 10 février 2013 par un arrêté n°17-DDPP-2013.

Etat des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 et suivants et les textes subséquents du Code de l'Environnement, et de l'arrêté du 19 mars 2013 (JORF n° 0073 du 27 mars 2013), **l'ACQUEREUR en sa qualité de crédit preneur** a fourni un état des risques et pollutions, réalisé par la Société **TERRANOTA**, sise à **SAINT-ETIENNE (42000), 17 rue de Molina**, en date du **8 novembre 2018** dont un exemplaire, auquel sont joints copie des arrêtés préfectoraux et copie des pièces d'information relatives à ces risques, est demeuré annexé aux présentes (**ANNEXE**).

Il en résulte :

« **Adresse du bien** : Lieudit « Le Terrier », 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON, (Parcelle AH n°256)

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPR Minier

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPR Technologique

Situation de l'immeuble au regard d'un secteur d'information sur les sols :

N'est pas concerné par un secteur d'information sur les sols

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité et du Radon :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité Faible : Zone 2

L'immeuble est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 ».

- **Concernant la Commune de VEAUCHE :**

Arrêté préfectoral

L'ACQUEREUR en sa qualité de crédit preneur, déclare que le BIEN est sur le périmètre d'un arrêté préfectoral n° 05-06, rendu le 1^{er} février 2006, et mis à jour le 15 décembre 2014, par un arrêté n° 481-DDPP-2014.

Etat des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 et suivants et les textes subséquents du Code de l'Environnement, et de l'arrêté du 19 mars 2013 (JORF n° 0073 du 27 mars 2013), l'ACQUEREUR en sa qualité de crédit preneur a fourni un état des risques et pollutions, réalisé par la Société TERRANOTA, sise à SAINT-ETIENNE (42000), 17 rue de Molina, en date du 8 novembre 2018 dont un exemplaire, auquel sont joints copie des arrêtés préfectoraux et copie des pièces d'information relatives à ces risques, est demeuré annexé aux présentes (ANNEXE).

Il en résulte :

« **Adresse du bien** : Lieudit « La Poche », 42340 VEAUCHE, (Parcelle ZE n°551)

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPR Minier

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques :

N'est pas situé dans le périmètre d'un PPR Technologique

Situation de l'immeuble au regard d'un secteur d'information sur les sols :

N'est pas concerné par un secteur d'information sur les sols

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité et du Radon :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité Faible : Zone 2

L'immeuble est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 »

Compte tenu de sa qualité de **preneur en crédit-bail du BIEN**, et du transfert des risques audit preneur, conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail immobilier analysé en l'exposé qui précède, **l'ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la situation des **BIENS** au regard des dispositions de l'article L. 125-5 et suivants et les textes subséquents du Code de l'environnement et de l'arrêté du 19 mars 2013 (JORF n° 0073 du 27 mars 2013), et reconnaît qu'il ne pourra poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une diminution du prix.

Absence de sinistre antérieur

À raison des dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement et de l'arrêté du 19 mars 2013 (JORF n° 0073 du 27 mars 2013), le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, ainsi que **l'ACQUEREUR**, en tant que preneur en crédit-bail le confirme, que le **BIEN** objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Par suite des précisions données ci-dessus, et compte tenu de sa qualité de preneur en crédit-bail du **BIEN** et du transfert des risques audit preneur, conformément aux stipulations du contrat de crédit-bail immobilier analysé en l'exposé sus énoncé, **l'ACQUEREUR** déclare être parfaitement informé de la situation du **BIEN** au regard des dispositions de l'article L. 125-5, V du Code de l'environnement et de l'arrêté du 19 mars 2013 (JORF n° 0073 du 27 mars 2013), et reconnaît qu'il ne pourra poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une diminution du prix.

(Cf Annexes : Acte notarié de Me BRET du 27/12/2018 ; Etat de pollution des sols)

Il est également apporté les précisions et informations suivantes concernant la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, **ainsi que cela résulte de l'acte de vente par la Société dénommée NATIOCREDIUMRS – SOCIETE EN NOM COLLECTIF et la Société FINAMUR à**

acte de Maître Sylvie BRET, Notaire à LYON 2^{ème}, du 27 décembre 2018 :

REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aux termes de l'acte du 22 janvier 2018 contenant cession de contrat de crédit-bail immobilier par la société **CF2T** (ci-après dénommé le **CEDANT**) au profit de la société **(ci-après dénommé le **CESSIONNAIRE**)**, il a été indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

« Le **CEDANT** déclare que son activité est soumise au régime de l'autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, dans les conditions arrêtées aux termes des décisions administratives ci-dessous :

- arrêté préfectoral rendu par Monsieur le Préfet de la Loire n°19509 en date du 25 mars 2003, au titre de diverses rubriques. L'arrêté est ci-annexé.
- Arrêté d'autorisation du 28 juillet 2011
- Arrêté portant prescriptions complémentaires en date du 12 juillet 2012
- Arrêté portant mise en demeure en date du 20 juillet 2012.
- Arrêté portant mise en œuvre des garanties financières pour la mise en sécurité des installations.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que les formalités de transfert de l'ICPE à son profit sont en cours ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture en date du ++, dont copie ci-annexée.

- Que ses investigations lui permettent de supposer :
 - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;
 - que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
 - que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
 - qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.
 - que le terrain supporte une installation classée.
 - Qu'aucun transformateur à pyralène n'est ou n'a jamais été installé sur l'Immeuble.
 - Qu'à sa connaissance l'Immeuble ne contient dans son sous-sol aucune cuve de quelque nature qu'elle soit,
- A l'appui de ces déclarations, le **CEDANT** a produit :
- copie de l'audit environnemental annexé à l'acte de vente du 13 mars 2003, ci-dessus plus amplement développé dans l'exposé. Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite des connaissances dudit diagnostic et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**. »
 - les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics, sur les sites de bases de données suivants : [...] »

L'ACQUEREUR, pris en sa qualité de CREDIT PRENEUR, réitère en tant que de besoin les déclarations qu'il a effectuées dans l'acte de cession de crédit-bail immobilier susmentionné, ci-dessus littéralement retranscrites.

Etant ici précisé que le courrier de la Préfecture indiquant que les formalités de transfert de l'ICPE au profit du **CESSIONNAIRE** susmentionné sont en cours, est en date du 22 décembre 2017.

L'ACQUEREUR déclare qu'à ce jour il n'a pas encore réceptionné le transfert ICPE et qu'il fait son affaire personnelle de l'obtention de ce document.

(Cf Annexes : Acte notarié de Me BRET du 27/12/2018 ;
Réglementation relative aux installations classées pour la protection de
l'environnement)

Il est également précisé que AVOVENTES avait pour activité la « fonderie d'aluminium de travail en conception et réalisation de pièces pour les véhicules automobiles, en particulier hybrides et électriques ».

De ce fait, celle-ci était soumise à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le dernier rapport d'inspection des installations de AVOVENTES datant du 27 décembre 2024 est annexé au Procès-verbal descriptif.

(Cf Annexes : PVD)

L'adjudicataire est conc pleinement informé des dispositions précitées.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES
IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS**
(CGI Ann. II, art. 258)

NEANT

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet de la présente procédure a été acquis par AVOVENTES de la Société dénommée NATIOCREDIMURS – SOCIETE EN NOM COLLECTIF et de la Société dénommée FINAMUR, suivant acte de vente régularisé pardevant Maître Sylvie BRET, notaire à LYON 2^{ème}, le 27 décembre 2018, publié au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE (Loire) le 17 janvier 2019, volume 2019 n°P375.

(Cf. annexes : titre de propriété et état hypothécaire)

**REGLEMENT DE COPROPRIETE -
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

NEANT

OCCUPATION

Il résulte du procès-verbal descriptif que le bien est libre de toute d'occupation.

(Cf. Annexes PVD)

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les ncm, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges. Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

(Cf Annexes Dossier de renseignement d'urbanisme)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

C/ SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon mesures établies par le Cabinet d'expertise AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER,

La superficie du totale est de **5 343.90 m2**.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les informations qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et la SELARL BERTHELOT & Associés, représentée par Maître Geoffroy BERTHELOT, Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de AVOVENTES à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété des lots immobiliers mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

L'AUDIENCE D'ADJUDICATION AURA LIEU LE :

JEUDI 21 MAI 2026 A 14H00

**(JEUDI VINGT ET UN MAI DEUX MILLE VINGT SIX
A QUATORZE HEURES)**

AU PALAIS DE JUSTICE DE SAINT ETIENNE, DEVANT LE JUGE DE
L'EXECUTION, SITJE PLACE DU PALAIS DE JUSTICE ,42000 SAINT
ETIENNE :

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** pardessus la mise à prix telle que
fixée par l'ordonnance du juge commissaire du 28 octobre 2025 ci-après
indiquées :

DEUX MILLIONS CENT MILLE EUROS (2.100.000€)

La mise à prix a été fixée par Ordonnance du Juge Commissaire en date
du 28 octobre 2025, après audition des parties et du contrôleur, outre
les clauses et condliions du présent cahier des conditions de la vente.

**EXTRAIT DU REGLEMENT INTERIEUR NATIONAL DE LA
PROFESSION D'AVOCAT**

Article 12 : déontologie et pratique de l'avocat en matière de vente
judiciaire (modifié par DCN n° 2008-002, âgé du Conseil National du
12.12.2008 publiées au J.O par décision du 24.04.09 J au 12 mai 2009)

Dispositions communes :

12.1 l'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie
immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation)
ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe,
doit utiliser les clauses types ci-après annexées portant dispositions
générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait
nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut
des parties, la situation des biens.

ll

Enchères

12.2 l'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'Avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'Avocat ne peut notamment porter enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot de copropriétés, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

Chapitre I^{er} Dispositions générales

Article 1^{er} - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

Article 2 - Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 3 - Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus. L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 - Prémption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi. Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de "l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 - Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente. »

Article 6 - Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II - Enchères

Article 7 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 8 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée. La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder. L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 10 - Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée. Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322- 12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier. En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III - Vente

Article 11 - Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi. L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien. Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 - Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu. L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive. L'acquéreur qui

n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot. »

Article 14 - Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 15 - Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV - Dispositions postérieures à la vente

Article 16 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais. Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur. A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification. »

Article 17 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 18 - Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication. Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

Article 19 - Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 - Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire. L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble. En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil. « A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du code de commerce. »

Article 21 - Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué. L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V - Clauses spécifiques

Article 22 - Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

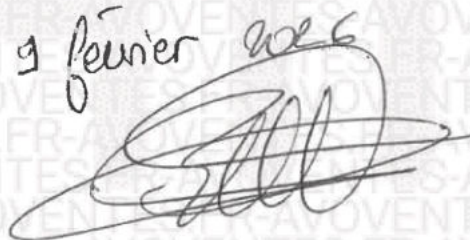
Article 23 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Ainsi fait et dressé par :

Maître Catherine BOUCHET
Avocat poursuivant:

A SAINT-ETIENNE, le

9 février 2025


ANNEXES :

1. Extrait K BIS de [REDACTED]
2. Titre de propriété du 27/12/2018
3. Ordonnance sur requête du Juge Commissaire du 28 octobre 2025, notifications et CNA,
4. Procès-verbal descriptif
5. Diagnostics techniques
6. Renseignements d'urbanismes
7. DRSU sur formalités
8. DRSU hors formalités
9. Matrices cadastrales